

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области
197198, г. Санкт-Петербург, ул. Блюхина, д. 8, лит. А, 47-й этаж
Сланцевский отдел

Пролог. Можно не читать.

УВЕДОМЛЕНИЕ
о приостановлении осуществления кадастрового учета

от "07" февраля 2017 г. № 47/17-7549

В соответствии с пунктом 2,7.32 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон) уведомляем Вас о приостановлении начиная с 07 февраля 2017 г.

Земельных участков с кадастровым номером (при наличии):

расположенного по адресу: Ленинградская область, Сланцевский район, г. Станция, тер. Садоводство Сланцевского исполкома, уч. 1,2,8,9,10,12,13,17,20,24,25,35,36,38,40,44,49,55,58,62,63,65,66,68,69,72,73,74,76,88,89,90,91, 95,107,111,121,122,143,149,150,151

Вам * были представлены с заявлением 24.01.2017 №6/и

на основании рассмотрения представленных документов: Заявление о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости № 6/и от 24.01.2017 г. Межевой план № 1 от 14.12.2015 г. Выявлено: По результатам проверки сведений об объекте недвижимости и содержащих их документов, проведенной в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о регистрации) и Приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 "Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки", выявлено: В соответствии с пунктами 2, 7 и 32 части 1 статьи 26 Закона о регистрации имеются основания для приостановления осуществления государственного кадастрового учета 42-х объектов недвижимости, образованных путем раздела земельного участка с кадастровым

Эпилог. Можно не читать.

Осуществление действий по государственному кадастровому учету приостанавливается

до 07 мая 2017 г.

Приостановление осуществления государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета, в случаях, установленных Законом **, может быть обжаловано в административном порядке (часть 9 статьи 26 Закона) заявителем или его представителем, а также кадастровым инженером, подготовившим межевой план, технический план или акт обследования, либо юридическим лицом, работником которого является кадастровый инженер, подготовивший межевой план, технический план или акт обследования, в апелляционную комиссию, созданную при органе регистрации прав в соответствующем субъекте Российской Федерации для рассмотрения заявлений об обжаловании решений о приостановлении. Обжалование указанного приостановления в судебном порядке возможно только после его обжалования в апелляционную комиссию (часть 1 статьи 26.1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности")

Приостановление осуществления государственной регистрации прав (ограничения прав) либо государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (ограничения прав) в отношении документов, необходимых для осуществления государственной регистрации прав, может быть обжаловано заинтересованным лицом в суд (часть 12 статьи 29 Закона).

В осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав будет отказано в случае, если в течение срока приостановления не будут устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанные в статье 26 Закона (статья 27 Закона).

Абанина С.А.
(Ф.И.О. государственного регистратора прав)
(Ф.И.О. исполнителя)

(подпись государственного регистратора прав)
88137433743
(контактный телефон исполнителя)

* В случае если уведомление направляется стороне сделки, которая не представляет заявление о государственной регистрации прав, в предусмотренных Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" случаях в уведомлении указываются сведения о лице, представителем которого является: от имени физического лица - фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), в отношении юридического лица - наименование. ** В административном порядке может быть обжаловано приостановление осуществления государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета по основаниям, предусмотренным пунктами 2, 5, 7 - 10, 19 - 21, 24 - 35, 42, 43, 45, 49, 50, 52 части 1 статьи 26 Закона.

Эпилог. Можно не читать.

Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 1, ст. 51.

номером 47:28:0302001:1, в связи с тем, что:

- Заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо, а именно:

Согласно п.10 ч.5 ст.14 Закона о регистрации, государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав также в случае, если он осуществляется в отношении земельного участка или земельных участков, образуемых путем перераспределения земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, на основании решения об утверждении схемы расположения земельного участка или согласия органа государственной власти либо органа местного самоуправления на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Согласно ч. 2 ст.15 Закона о регистрации, при осуществлении государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав такой государственный кадастровый учет осуществляется по заявлению:

1) представителю уполномоченным органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление исполнением атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, которым выдано разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, в порядке, предусмотренном статьей 19 Закона о регистрации, - при государственном кадастровом учете созданного объекта недвижимости;

2) собственнику здания, сооружения, объекта незавершенного строительства - при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

3) собственнику объекта недвижимости или лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта недвижимости, - при государственном кадастровом учете в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, если в соответствии с федеральным законом такое ограничение или обременение возникает независимо от момента их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости;

4) собственнику объекта недвижимости - при государственном кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости;

5) кадастрового инженера в случаях, установленных федеральным законом;

6) иного лица в случаях, установленных федеральным законом.

С представленным заявлением о кадастровом учете обратился гр. Морозов Виталий Степанович, который не является в соответствии с Законом о регистрации надлежащим лицом по данному типу заявлений.

- Форма и содержание межевого плана, представленного для осуществления государственного кадастрового учета, не соответствуют требованиям Закона о регистрации, а именно:

1. Согласно п. 30 Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (далее - Приказ) в реквизите "4" раздела "Общие сведения о кадастровых работах" межевого плана указываются:

1) фамилия, имя, отчество (отсутствие при наличии);

2) номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность;

3) страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС);

4) контактный телефон;

5) почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером;

"Государственный регистратор прав" элементарно мошенничает, так как поверить в то, что он не понимает разницы между видами работ, и то, что он не знает, что он не имеет право менять вид работ, невозможно. А далее, на основании мошенничества, следует законодательное пояснение мошенничества

"Государственный регистратор прав" элементарно мошенничает, так как поверить в то, что он не понимает что межевой план представлен в электронном виде, а замечания он делает для бумажного вида невозможно. Графы 41 в электронном виде нет. А все сведения, которые он требует они есть в электронном виде.

Снова незаконное замечание так как в п.88 нет требования о внесении сведений об отсутствии ориентиров в Заключение кадастрового инженера

Снова незаконное замечание так как Администрация не является правообладателем данного участка

МЕЖЕВОЙ ПЛАН
Заключение кадастрового инженера
от 07 февраля 2017 № 47/17-7549

Обращаю Ваше внимание на незаконность изменения вида работ. В данном межевом плане, выполнены кадастровые работы по образованию участков путем раздела участка, сохранением исходного участка в измененных границах. Пропу не менять вид работ на образуемые путем перераспределения, или перераспределения участка и частной собственности. Этот вид работ не имеет отношения к данному межевому плану.

С заявлением о государственном кадастровом учете обратился кадастровый инженер Морозов В.С., который является надлежащим лицом для данного типа заявлений в соответствии с частью 1 статьи 14, пунктом 9 части 5 статьи 14 и частью 14 статьи 41 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ.

Администрация муниципального образования Сланцевский муниципальный район в соответствии с частью 1 статьи 3.3 Закона РФ №137-ФЗ от 25.10.2001 является Распорядителем участка земли с КН 47:28:0302001:1, а не Собственником данного участка. Данный участок является неразграниченной государственной собственностью.

По форме Межевого плана:

1. Межевой план выполнен в соответствии с разделом II пункта 18 Приказа МЭР РФ от 8 декабря 2015 г № 921, в соответствии с требованиями для межевого плана, выполненного в электронном виде как файл в формате XML. Пункт 5.4 Договора подряда от 15 мая 2015 года по Дополнительному соглашению к Договору №15-05-15 от 15 января 2016 года, признан Сторонами Договора подряда действительным.

Пункт 30 Приказа относится к бумажной форме выполнения Межевого плана. Пропу к Межевому плану, выполненному в электронном виде, в формате -XML, не предъявлять замечания, относящиеся к бумажной форме Межевого плана, так как в соответствии с действующими приказами МЭР эти формы отличаются. А в электронном формате все указанные в замечании сведения присутствуют.

Копия Дополнительного соглашения к Договору №15-05-15 от 15 января 2016 года приложена в дополнительных документах.

2. Раздел «Абрисы узловых точек границ земельных участков» нет возможности включить в состав Межевого плана в связи с отсутствием на территории садоводства не менее трех contemporaneous, четко опознаваемых объектов местности.

3. Администрация муниципального образования Сланцевский муниципальный район в соответствии с частью 1 статьи 3.3 Закона РФ №137-ФЗ от 25.10.2001 является Распорядителем участка земли с КН 47:28:0302001:1, а не Собственником. Этот участок земли является неразграниченной государственной собственностью. Правообладателем является государство. Поэтому согласовать Акт с Администрацией нет необходимости.

4. Межевой план выполнен в соответствии с разделом II пункта 18 Приказа МЭР РФ от 8 декабря 2015 г № 921, в соответствии с требованиями для межевого плана выполненного в электронном виде как файл в формате XML. Пункт 5.4 договора от 15 мая 2015 года по Дополнительному соглашению к Договору №15-05-15 от 15 января 2016 года, признан Сторонами Договора подряда действительным.

Пропу к Межевому плану, выполненному, в электронном виде в формате -XML, не предъявлять замечания, относящиеся к бумажной форме Межевого плана, так как в соответствии с действующими приказами МЭР, эти формы отличаются.

Копия Дополнительного соглашения к Договору №15-05-15 от 15 января 2016 года приложена в дополнительных документах.

5. (Пункт 1 по Уведомлению). Данный межевой план выполнен в связи с образованием земельных участков, путем раздела участка с КН 47:28:0302001:1, поэтому пропущено не изменить незаконно формулировку вида выполненных кадастровых работ на формулировку «в связи с

МЕЖЕВОЙ ПЛАН
Заключение кадастрового инженера
от 07 февраля 2017 № 47/17-7549

Уточнением сведений о площади участка». Эта формулировка к данному межевому плану не имеет отношения, а следовательно неправомерно применение 10% ограничения. Отсылка к действующему плану также неправомерна, так как действующий план, не являющийся, что он актуален, на дату выполнения кадастровых работ, и что этот план может и должен быть использован в качестве основания и источника количественной и качественной информации при выполнении кадастровых работ. Данный план не соответствует фактическому и заявленному Заказчиком, в соответствии с Договором подряда, образованию участка путем раздела. Этот план является бесмасштабным рисунком и не может служить основанием для выполнения кадастровых работ, так как он устарел. Филиал ФГБУ ФКП по Ленинградской области обязал Морозова В.С. включить в состав приложения как «Проект организации и застройки... СПК «Бережка», хотя он таковым не является. Подробности на сайте www.morozovki.ru

В отношении участков 24 и 95 см. начало этого возражения.

6 (Пункт 2 Уведомления) в отношении участка 36 см. возражения пункт 5.

Вывод:
Из десяти замечаний, предъявленных к данному межевому плану ни одно не относится к данному межевому плану.
Государственный регистратор прав - ВЫ НЕПРАВЫ

6) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, которое заключило договор подряда на выполнение кадастровых работ, адрес местонахождения юридического лица;

7) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер;

8) номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ;

9) дата подготовки окончательной редакции межевого плана кадастровым инженером (дата завершения кадастровых работ).

Однако в представленном межевом плане данные требования Приказа не соблюдены - отсутствуют: СНИЛС, наименование СРО кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер, номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ.

2. Согласно ст. 15 Приказа раздел «Абрисы узловых точек границ земельных участков» включается в состав межевого плана в случае, если кадастровые работы осуществлялись в целях образования земельных участков или уточнения местоположения границ земельного участка при соблюдении условий, указанных в пункте 88 Приказа.

Согласно ст. 88 Приказа раздел «Абрисы узловых точек границ земельных участков» включается в межевой план, в случае если границы земельных участков содержат узловые точки (характерные точки, являющиеся общими для границ трех и более земельных участков) при наличии в радиусе 40 метров от такой узловой точки не менее трех contemporaneous, четко опознаваемых объектов местности (например, элементов зданий, сооружений, опор линий электропередачи). На абрисе указывают значения измеренных расстояний до указанных объектов местности.

Однако, в приложенном межевом плане не представлен раздел «Абрисы узловых точек границ земельных участков», а также не указано в «Заключении кадастрового инженера» об отсутствии contemporaneous, четко опознаваемых объектов местности.

3. Согласно пункту 2 статьи 40 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, за исключением предусмотренного частью 3 статьи 40 случая. Реквизиты документов, удостоверяющих личность таких заинтересованных лиц или их представителей, с указанием реквизитов документов, подтверждающих полномочия представителей заинтересованных лиц, указываются в акте согласования местоположения границ.

В соответствии с п. 85 Приказа в Акт согласования включаются сведения о заинтересованном лице, являющемся правообладателем земельного участка, местоположение границ которого уточнено в результате кадастровых работ. Обозначение характерных точек границы такого земельного участка указывается с соответствующей начальной точки до этой же точки (например, от точки n1 до точки n1).

В представленном Акте согласования местоположения границ отсутствует согласование собственником земельного участка (Администрацией).

4. В соответствии с п. 36 Приказа в графе 3 раздела 3 «Сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда) от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам» указываются: кадастровый номер или обозначение земельного участка, посредством которого обеспечивается доступ (проход или проезд) от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам; слова «земли общего пользования» или слова «территория общего пользования» соответственно, если образуемый (измененный) земельный участок имеет непосредственный доступ к землям общего пользования или территории общего пользования; кадастровый номер или обозначение земельного участка и слова «земельный участок общего пользования» или слова «территория общего пользования».

А здесь "Государственный регистратор прав" провокационно толкает КИ на прямое вмешательство в сам XML-файл. Для чего? Программиста это не проблема. Но достаточно не поставить или поставить где нибудь точки и далее не бьют ни электронного межевого плана ни бумажного

Снова мошенническая подмена вида кадастровых работ, и на основании подмены, следует подстрочники замечания.

Снова странные замечания. Предоставленный план имеет возраст 20 или 30 лет. Задача кадастровых работ образовывать на основании требований Заказчика новые участки, в соответствии с новой конфигурацией и определить их и формы и площади. И Заказчик сам указал кадастровых инженеров, падших на местности границы участков. У "Госрегистратора прав" нет оснований для вмешательства, и он не имеет права требовать чтобы новые образованные участки соответствовали Плану 30-летней давности в том числе и площадь участка №88?

пользования)" соответственно, если образуемый (измененный) земельный участок имеет непосредственный доступ к земельным участкам общего пользования или земельным участкам, расположенным в границах территории общего пользования.

В представленном межевом плане указано что доступ к образуемым земельным участкам осуществляется через исходный земельный участок с кадастровым номером 47:28:0302001:1 и через сами образуемые земельные участки

Для корректного отображения сведений о земельном участке, посредством которого обеспечивается доступ к образуемым земельным участкам необходимо в разделе ProvidingPassCadastralNumbers/Definition убрать кадастровый номер образуемых земельных участков (не заполнять раздел), в разделе ProvidingPassCadastralNumbers/Other убрать кадастровый номер исходного земельного участка 47:28:0127001:1 и указать только слова «земли общего пользования».

- В результате государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о площади земельного участка такая площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержится в Едином государственном реестре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержится в Едином государственном реестре недвижимости, а именно:

1. Согласно представленного межевого плана образуются земельные участки 47:28:0302001:1:3V1, 47:28:0302001:1:3V2, 47:28:0302001:1:3V24, 47:28:0302001:1:3V49, 47:28:0302001:1:3V55, 47:28:0302001:1:3V66, 47:28:0302001:1:3V69, 47:28:0302001:1:3V89, 47:28:0302001:1:3V95, 47:28:0302001:1:3V111, 47:28:0302001:1:3V121, 47:28:0302001:1:3V122, площадь которых превышает десять процентов от площади, указанной в представленном утвержденном Плане земельного участка СПК «Бережка» (Действующей схеме расположения и нумерации земельных участков на территории СПК «Бережка»).

Кроме того, конфигурация и местоположение грани образуемых земельных участков 47:28:0302001:1:3V24 и 47:28:0302001:1:3V95 не соответствует конфигурации и местоположению грани земельных участков № 24 и № 95 согласно представленному утвержденному Плану земельного участка СПК «Бережка».

Образуемые земельные участки 47:28:0302001:1:3V149, 47:28:0302001:1:3V150, 47:28:0302001:1:3V151 отсутствуют на Плане земельного участка СПК «Бережка».

2. На представленном Плане земельного участка СПК «Бережка» отсутствуют сведения о площади земельного участка № 36, которому соответствует образуемый земельный участок 47:28:0302001:1:3V36.

Таким образом, не представляется возможным проверить соответствие требованиям пункта 32 части 1 статьи 26 Закона о регистрации.

На основании изложенного принято решение:

Приостановить осуществление государственного кадастрового учета 42-х объектов недвижимости, образованных путем раздела земельного участка с кадастровым номером 47:28:0302001:1 на основании пункта 2 части 1 статьи 26 Закона о регистрации на срок до устранения обстоятельств, послуживших основанием для принятия решения, но не более чем на три месяца со дня принятия решения в соответствии с частью 2 статьи 26 Закона о регистрации.

В случае не устранения в установленный срок вышеуказанных причин приостановления, в соответствии со статьей 27 Закона о регистрации, в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав будет отказано.

Рекомендуем повторно представить заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав от собственника объекта недвижимости и представить межевой план, подготовленного в соответствии с утвержденной xml-схемой, с